

# (仮称)調布市住宅マスタープラン(素案)に対するパブリック・コメントの実施結果

## 【パブリック・コメント手続の実施概要】

### 1 意見募集の概要

- (1) 意見の募集期間 令和4年12月20日(火)～令和5年1月19日(木)／令和5年1月23日(月)～令和5年1月25日(水)
- (2) 周知方法 令和4年12月20日号市報及び市ホームページ
- (3) 資料の閲覧場所 市役所7階住宅課, 公文書資料室, 神代出張所, みんなの広場(たづくり11階), 市民活動支援センター(市民プラザあくろす2階) 各図書館(染地除く)・各公民館・各地域福祉センター(染地除く), 教育会館1階
- (4) 意見の提出方法 氏名, 住所, 御意見を記入し, 直接又は郵送, FAX, Eメールで市役所住宅課まで提出  
※資料の閲覧場所に設置する意見提出箱への提出も可

### 2 意見募集の結果概要

- (1) 意見提出件数: 30件(4人)

#### <提出意見の内訳>

全般に対する意見	10件
第1章「はじめに」に対する意見	0件
第2章「調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題」に対する意見	3件
第3章「基本的な考え方」に対する意見	0件
第4章「住宅政策の方針と施策展開」に対する意見	17件
第5章「重点的な取組」に対する意見	0件
第6章「計画の実現に向けて」に対する意見	0件
巻末資料「調布市マンション管理適正化推進計画」に対する意見	0件

- (2) 意見の概要と意見に対する市の考え方 別紙のとおり

## 【意見の概要と意見に対する市の考え方】

全般

項目	No	御意見の概要	市の考え方
全般	1	調布市の計画一般に共通する、抽象的な机上の作文の域を超えないのではないか？ PDCAサイクルが機能する具体的定量的内容にすべきである。	本マスタープランにおけるそれぞれの基本方針や施策の方向性については、個々が独立しているものではなく、それぞれが連動していくことで、より効果を発揮していけるものと考えています。第6章. 3. に基本方針別の成果指標を設定しており、定期的な評価・進行管理を行えるものとしています。
全般	2	各施策は、PDCAサイクルをまわせる評価可能な指標等に具体化すること	
全般	3	調布市が担う業務と民間が担う業務（そこへの調布市の働きかけはあろう）を区別すること。	本マスタープランは「だれもが安心して住み続けられるまち 調布」を将来像として掲げており、この観点から現状・課題、施策展開等を整理しています。課題解決に向けた様々な施策展開をしていく上では、行政だけではなく市民・民間事業者等との連携が重要なものと考えています。今後、本マスタープランに基づく施策を展開していきますが、行政、市民及び民間事業者等との連携のあり方についても検討を進めて参ります。
全般	4	この素案では、住民や民間の分野もあたかもすべて調布市の課題として書かれている。しかし、住民や民間主導のものは、原則関係ないのだから、本素案についてもそのことがわかるように書くべきだ。	
全般	5	この半世紀の間に住宅政策は大いに变化して、今や住宅の供給主体の主力は民間なので、調布市のできることは限定的である。公が担うべきことと、民が担うべきことを区別して、限られたリソース（ヒト、モノ、カネ）を投入すべきである。前者については、市営住宅の量・質の充実ではないか。後者については、誘導策や規制策ではないか。	
全般	6	やりたいこと・やるべきこと（だけ）を書くのではなく、調布市自身がやらねばならないこと・やることを書くべきである。それ以外と区別すること。	
全般	7	画餅にならないためにリソースを示すべきである。	個別具体的な取組については本マスタープランを基に検討・展開していくことになりませんが、リソースについては、基本計画をはじめとする実施計画の中で適切に示して参ります。
全般	8	包括的な住宅政策を推進すべき 市民の豊かな暮らしを実現するためには、生活者の視点に立ち、市民生活に関する様々な分野と連携し生活の質を総合的に高めていくことが重要である。そのため、住宅供給や住環境整備を主体としたこれまでの住宅政策から、保健福祉や地域コミュニティなど住まいを取り巻く様々な施策との連携や住生活を支える情報提供、まちづくりと一体となった居住環境の整備など、総合的、包括的に取り組む住宅政策を推進すべきである。	住環境や住生活の質を高めていくためには、福祉やコミュニティ施策をはじめとする他分野との連携が重要だと考えています。庁内関係部署との連携はもとより民間事業者や各分野の専門家等とも連携し、生活の質を高める住宅施策を推進して参ります。
全般	9	近年、公共施設等での受動喫煙対策が進む一方で近隣のベランダ喫煙による自宅での受動喫煙が問題になっており調布市が2022年11月に全戸配布した調布市受動喫煙防止条例の啓発チラシにおいても注意喚起がなされています。 バリアフリーとして、単に物理的な障壁だけでなく、受動喫煙により特に健康を害しやすい乳幼児・高齢者・ぜん息や心疾患等持病を持つ方であっても安心して利用・居住できる施設であることを目指すべきです。 したがって、マスタープランにおいて以下を明記し、課題となっている受動喫煙対策がなされるよう調布市受動喫煙防止条例に基づき対応してほしい。 (1)調布市の市営住宅については、共用部を禁煙とすること (2)民間の団地・マンション等に、共用部を禁煙とするようはたらきかけること	市は、市民の受動喫煙を防止するため、令和元年7月に調布市受動喫煙防止条例を施行し、調布市医師会等の関係機関との連携の下、受動喫煙防止対策を推進しています。市営住宅の敷地内などの市立施設における喫煙については、調布市受動喫煙防止条例第6条により禁止されています。いただいた御意見の内容につきましても、今後の取組の参考とさせていただきます。
全般	10	①市民による住宅地の緑化活動の促進 ②景観・緑化に関するガイドラインづくりの推進 ③良好な住環境を守るルールづくりの促進 →上記①～③を具体的に進めて下さい。	いただいたご意見の内容につきましては、関係部署と連携し良好な住環境の形成を目指して参ります。

※御意見は、原則、いただいた原文を掲載しています。

第2章 「調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題」

案	No	御意見等の概要	市の考え方
第2章. 1. 2.	11	第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題 1. 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状 いくつかのデータを掲載し、他市と比較したコメントが記載されているが、薄っぺらいし、価値観がわからない。つまり、それらのデータが住宅政策の基本理念や市民生活の変化とどのように関わっているのかの視点がほとんどないので、意味がない。 つまり、住宅政策の理念や目標があって、またいま現在の調布市民（の住宅事情）がどのあたりで、目標との乖離具合や目標に向かう過程のどこにあるのか、何が問題で、その原因が何かの分析がされてないので、単なる対症療法的施策となり、的を得た施策は得られない。 少子高齢化、若者の貧困化、高齢者の貧困化などの結果として、例えば、単身者の賃貸住宅が多いなどの分析が必要である。	本マスタープランの構成として、住生活基本計画（全国計画）をはじめ、国勢調査や住宅土地・統計調査等を基に住環境を取り巻く背景の確認、各基本方針における現状・課題、将来像に向けた施策展開の方向性、各基本方針別の目標値の設定としています。また、第6章. 3. に基本方針別の成果指標を設定しており、今後は本マスタープランを基に、個別具体的な施策展開を図って参ります。
第2章. 1. 2.	12	全体をとおして、最も欠けていることのひとつは、住まいの実態がデータをもとに書かれてないことである。したがって、寄せ集めの知識をもとに、抽象的に「・・・を推進します」といった可もなく不可もない施策を作っているが、具体的な現在の状態（特に何が問題か）あるいは基準値、過去から現在までの推移、将来の目標値が示されていないので、スローガンに過ぎないものである。	
第2章. 2. (3)	13	住居の質（シビル・ミニマム） 居住面積に関する記述があるが、住居に関するシビル・ミニマムの指標を設け、それを満たす割合やそのための施策を設けるべきである。	住生活基本計画（全国計画）において、健康で文化的な住生活の基礎として最低居住面積水準が定められています。居住面積の最低限度を定める有用性については理解していますが、制限を設けることについては国や都の動向を踏まえつつ、地域特性等も含め検討するべきものと考えています。

※御意見は、原則、いただいた原文を掲載しています。

第4章 「住宅政策の方針と施策展開」

案	No	御意見等の概要	市の考え方
第4章. 基本方針1. (1)	14	(1) 住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保 ① 高齢者・障害者の安全な居住を実現する住宅のバリアフリー化の推進 →は、とても重要です。バリアフリー化を推進するための具体的な施策は？	市では、介護保険による住宅改修費の支給や高齢者住宅改修費助成、バリアフリー適応住宅改修補助事業等を行っております。住宅課所管のバリアフリー適応住宅改修補助事業は、家庭内での事故を未然に防止することを目的に、要介護や要支援の認定、身体障害者手帳の取得、収入及び年齢にかかわらず申請できるものとなっています。
第4章. 基本方針1. (1)	15	下線部分の追記を提案します。 ○ そのため、地域包括ケアシステムの充実が進められる中で、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策、それぞれの地域において見守りや介護等のサービスを受けながら住み続けることのできる住宅の確保、子世帯と親世帯の近居を含む、地域におけるコミュニティの活性化が必要です。	第4章. 基本方針1 (1) では。住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住居の確保の観点から現状・課題及び施策展開について記載しています。 いただいたご意見については、今後国や都の動向等を見据えながら検討して参ります。
第4章. 基本方針1. (1)	16	下線部分の追記を提案します。 ① 高齢者・障害者への安全な居住を実現する住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等の推進 ○ <u>高齢者・障害者が健康で安心して暮らせる住まいの実現を目指し、バリアフリー化の支援に加えて、ヒートショック対策等の温熱環境を備えた住宅の整備やリフォームの促進につながる普及・啓発を推進します。</u>	
第4章. 基本方針2	17	耐震対策が必要な建物やブロック塀が目につく。耐震化率の向上だけでなく、点検作業も必要である。	市では、平成30年に発生した大阪北部地震を受けて、通学路沿道のブロック塀の一斉点検を実施しました。その他のブロック塀につきましても、関連計画である「調布市耐震改修促進計画」に基づき、安全性の確保に向けた施策について検討を進めて参ります。

第4章. 基本方針2	18	基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり 耐震化について書かれているが、水害対策についても記載すること。 ハザードマップに記載することだけでなく、数十年から百年のスパンにおいては、多摩川などの「氾濫原」や崖地などの地域は、原則住まないほうがよいので、誘導策を。また、地下室のリスク（重要インフラを置かないなど）の規制・周知等を記載すべきである。	浸水対策については基本方針2内において記載しておりますが、調布市地域防災計画をはじめとする関連計画を踏まえ、関係部署と連携しながら引続き検討を進めて参ります。
第4章. 基本方針2. (2)	19	下線部分の追記を提案します。 ○ 住まいの <b>防災</b> ・防犯対策と、地域の <b>防災</b> ・防犯対策により、日常的な <b>防災</b> ・防犯対策がされている安心できる住環境づくりを目指します。	ご意見の通り追記いたします。
第4章. 基本方針2. (2)	20	下線部分の追記を提案します。 ① 木造密集地域の防災性の向上 ○ 災害時に延焼の危険性がある木造密集地の解消や改善に向けて、住宅の耐震化 <b>や安全性の高い機器への取替え</b> を促進するとともに、狭あい道路拡幅整備事業の推進や建物の不燃化の促進など、避難路や消防活動が可能な空間等の確保に努めます。	第4章. 基本方針2. (2). ①においては、地域の防災・防犯力の向上として木造住宅密集地域の防災性の向上をはじめとする主要な施策について記載しています。 いただいたご意見については、環境性能の高い住宅の普及促進などにも関連するものであり、今後の参考とさせていただきます。
第4章. 基本方針2. (3)	21	下線部分の追記を提案します。 ① 防災情報の周知・啓発 <b>および防災対策</b> の推進 ○ <b>災害発生時は、状況に応じて可能な場合は在宅避難を行うなど「自助」の推進や、在宅避難が可能な環境を整えるために必要な情報等について、民間事業者と連携して情報の周知を推進します。</b>	在宅避難の重要性については、認識しております。在宅避難を含む自助の考え方を含めた防災情報として周知・啓発・対策を総合的に目指すとしているものであり、調布市地域防災計画に基づき関係部署と連携しながら検討して参ります。
第4章. 基本方針2	22	基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり 東京外環道工事が原因で調布市つつしヶ丘の外環道ルートで地表面陥没が起き、また、地中に巨大空洞が3つも起きた。事業者は、この陥没・空洞地域の長さ約220m×道路幅16mの範囲だけが緩んだ地盤であるとして、地上の家屋を解体しての地盤補修工事を始めようとしている。その周辺住宅（現在建築中の住宅もある）は、地盤の緩みがあるかもしれないので取り壊しの可能性もあるし、約2年間続く工事による騒音・振動・低周波音などの環境被害を避けられない。とても安全・安心に暮らせる地域でない。 「外環道の陥没地域やルート上の住民が安全・安心に暮らせる住まいづくりを行う」を明記すること。それは、外環道事業者が工事についての説明責任を果たし、住民合意を得ることを意味する。	東京外かく環状道路の整備は市の事業ではなく、その対応を本マスタープランに記載すべきものとは考えておりませんが、東京外かく環状道路工事現場付近における陥没事故に関するについては、市として引き続き市民の安全安心の確保及び不安の解消のために事業者に必要な要請をして参ります。
第4章. 基本方針2	23	基本方針2 安全・安心に暮らせる住まいづくり 東京外環道工事による陥没・空洞地域の長さ約220m×幅16mの範囲の地盤補修工事現場に隣接することになる土地に住宅が新築中の住宅が2軒ある。そのことを売買契約前に居住者に周知するような行政指導を行うべきである。	
第4章. 基本方針3. (2) / 基本方針6. (3)	24	高齢化は人だけではない、住宅の老朽化対策も必要であるが、分譲団地の建替により、終の棲家を追われる悲劇も聞く。調布市として適切な対応が必要である。	分譲団地（マンション）の老朽化対策として長寿命化や耐震化、建替え、敷地売却等、分譲団地の再生の選択肢が示されるとともに、最近では、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度や、マンション建替え円滑化法に基づくマンション再生に係る諸制度等も創設されているところです。これまでも市は、管理組合での決議を基本に、各分譲団地（マンション）の再生支援について、マンション建替え円滑化法に基づく認可事務等を通して行って参りました。引き続き、法改正による新制度等も踏まえて、適切な再生促進支援に取り組んで参ります。
第4章. 基本方針5	25	高度成長時代に人口の首都圏への移動に伴い公営住宅や公団住宅などが大量に供給されて量的には需要は満たされた。その後、質的要求に対しては民間による供給が対応した。しかし、近年の格差拡大により、市営住宅へのニーズにできていない。調布市が担当すべきことはこれに尽きるのではないか。ただし、財源を必要とするから、しっかりした理念がなければ、住宅補助等の施策くらいでお茶を濁すしかないであろう。兎に角、衣食住は、憲法25条などで保障されるべき人格権のひとつである。弱者に対する住宅政策に注力すべきである。	誰もが適切な住まいで暮らすことができる住宅セーフティネットの構築は重要であり、基本方針5で位置付けているところです。 住宅セーフティネットの中核となる公営住宅については「市営住宅長寿命化計画」に基づいて管理・修繕等を適切に進めるとともに、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の確保をはじめ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進支援等に取り組んで参ります。
第4章. 基本方針5	26	調布市として担うべき、住宅政策の重点分野は、低所得者層（若者、中年、高齢者さまさま）への公共住宅の供給ではないのか？ そのあたりを現状把握から示すべきである。	

第4章. 基本方針5	27	基本方針5 住宅セーフティネットの構築 経済的・社会的な格差が広がりつつある中、適切な住まいで暮らすことができる環境や制度（住宅セーフティネット）の拡充が求められています。 →住宅セーフティネット構築のための具体策は、どのように考えていますか？	住宅セーフティネットについては、都営住宅や市営住宅を中核としつつ、新たな住宅セーフティネットとして、セーフティネット登録住宅制度による民間賃貸住宅の活用について検討を進めるとともに、引続き、住宅確保要配慮者の相談体制の充実、民間賃貸住宅への円滑な入居支援及び単身高齢者への見守りの充実等に係る検討を進めて参ります。
第4章. 基本方針6. (1)	28	下線部分の追記を提案します。 ○ 特に省エネルギー性能の高い住宅 <u>や環境負荷の低いエネルギー住宅</u> の普及が求められ、住宅の断熱化や省エネ機器の導入、再生可能エネルギー等の利用促進が可能となる住宅の供給が必要です。	いただいたご意見を踏まえ、以下のとおり修正します。 (修正前) ○特に、省エネルギー性能の高い住宅の普及が求められ、住宅の断熱化や省エネ機器の導入、再生可能エネルギーの利用促進が可能となる住宅の供給が必要です。 (修正後) ○特に省エネルギー性能が高い住宅 <u>や環境負荷の低い住宅</u> の普及が求められ、住宅の断熱化や省エネ機器の導入、再生可能エネルギー等の利用促進が可能となる住宅の供給が必要です。
第4章. 基本方針6. (1)	29	下線部分の追記を提案します。 ② 省エネ・脱炭素化の推進に寄与する住まいづくりの推進 ○ <u>再生可能エネルギーや環境負荷の低いエネルギーを利活用した住宅を推進します。</u>	ご意見の内容については、太陽光発電設備やZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）を例示し記載しています。
第4章. 基本方針6. (2)	30	下線部分の追記を提案します。 ○ そのため、住宅における太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置、 <u>気象の条件等に影響を受けにくい</u> 家庭用燃料電池や <u>災害時に蓄電池としても活用できる</u> 電気自動車等の普及を促進するなど、自立分散型エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められます。	いただいたご意見を踏まえ、以下のとおり修正します。 (修正前) ○そのため、住宅における太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置、家庭用燃料電池や蓄電池にも活用できる電気自動車等の普及を促進するなど、自律分散型エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められます。 (修正後) ○そのため、住宅における太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置、家庭用燃料電池や <u>災害時に蓄電池としても活用できる</u> 電気自動車等の普及を促進するなど、自律分散型エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められます。

※御意見は、原則、いただいた原文を掲載しています。